

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料概要。閣下決定投資發售股份前，務請細閱整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特殊風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節內容。

我們的業務

我們是一家綜合型商業及住宅房地產開發企業、持有者及營運商，在中國擁有驕人的往績記錄。我們專注開發江蘇省及湖南省內連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目，我們旗下金輪國際廣場、金輪時代廣場、金輪新都匯及金輪星光名座均屬此類項目，合共佔我們截至二零一二年九月三十日全部已竣工物業及開發中物業的總建築面積約55.1%。

我們的業務模式為(i)銷售商用及住宅物業及(ii)出租及經營管理由我們或第三方擁有的商用物業。我們在策略上保留選定購物商場的長期所有權以獲得經常性租金收入及長期財政實力，並出售辦公室、住宅物業及酒店式公寓組合以獲得資本增長。按截至二零一二年六月三十日的已竣工物業及開發中物業的總建築面積計，我們的房地產開發業務及物業租賃及經營管理業務所佔比重分別為55.2%及44.8%。按截至二零一二年六月三十日止六個月總收益計，我們的房地產開發業務及物業租賃及經營管理業務收益所佔比重分別為92.8%及7.2%。

下表載列我們於所示期間按房地產類型劃分的已售／已租賃總建築面積明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%
房地產開發								
商業	28,152	51.0%	11,471	11.8%	3,727	3.3%	16,528	12.4%
住宅	—	—	55,834	57.7%	58,834	51.4%	56,928	42.8%
	28,152	51.0%	67,305	69.5%	62,561	54.7%	73,456	55.2%
房地產租賃及經營管理								
商業	27,095	49.0%	29,530	30.5%	51,887	45.3%	59,706	44.8%
總計	55,247	100.0%	96,835	100.0%	114,448	100.0%	133,162	100.0%

附註：商用物業包括零售、辦公室、土地使用權年期為40或50年的酒店式公寓及停車場。金輪國際廣場酒店式公寓的土地使用權年期為50年，而金輪華爾茲酒店式公寓的土地使用權年期為40年。

概 要

下表載列我們於所示期間按房地產類型劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發								
商業	458,577	92.9%	202,534	41.9%	91,993	17.5%	290,037	43.8%
住宅	—	—	238,734	49.4%	352,959	67.3%	324,449	49.0%
	458,577	92.9%	441,268	91.3%	444,952	84.8%	614,486	92.8%
房地產租賃及經營管理								
商業	35,223	7.1%	42,256	8.7%	79,543	15.2%	47,865	7.2%
總計	493,800	100.0%	483,524	100.0%	524,495	100.0%	662,351	100.0%

附註：商用物業包括零售、辦公室、土地使用權年期為40或50年的酒店式公寓及停車場。金輪國際廣場酒店式公寓的土地使用權年期為50年，而金輪華爾茲酒店式公寓的土地使用權年期為40年。

我們的旗艦項目金輪國際廣場位於南京市漢中路的新街口地鐵站上蓋，總建築面積為98,031平方米，已成為南京市著名的購物商場及辦公室商業開發項目。於往績記錄期內，我們將有關辦公室物業出售，並將購物商場單位出租予H&M、Sephora及豆撈坊等多個國際及國內品牌成為主要租戶。我們亦出售或出租另外兩個購物商場及綜合型商業及住宅開發項目的單位，分別為南京的金輪華爾茲及株洲的金輪時代廣場。

除出租自有物業外，我們亦從事租賃及經營管理由第三方擁有的購物商場。我們現時租賃及管理南京地鐵擁有的新街口地鐵商場。我們已成功建立「外包」該行業專長的平台。我們將透過合營公司租賃及管理鄰近交通樞紐及由南京秦淮河建設開發有限公司擁有並預期將於二零一四年竣工的另一幢商業綜合樓。

下表載列我們於二零一二年九月三十日的房地產項目概要：

項目	城市	主要用途	地盤面積	實際／估計 建設施工 日期	實際／估計 預售開始 日期	實際／估計 建設竣工 日期	總建築面積／ 總規劃建築 面積
			平方米	年／月	年／月	年／月	平方米
已竣工物業							
金輪國際廣場	南京	零售(購物中心)及辦公室	11,341	零四年七月	零六年十二月	零九年一月	98,031
金輪華爾茲	南京	零售(零售店)及酒店式公寓	2,046	零八年一月	零九年十月	一零年二月	7,995
金輪大廈	南京	零售(零售店)及住宅	4,918	零一年五月	零二年一月	零三年二月	27,000
金輪翠庭園	南京	住宅	10,334	零一年八月	零一年十月	零二年九月	24,147
金輪星城(一期)	揚州	住宅	42,803	零八年八月	零八年十月	一二年三月	88,933
金輪星城(二期第11、12、13、15、16及17號樓)	揚州	住宅	27,423	零九年十月	零九年十月	一二年八月	84,288
金輪時代廣場	株洲	零售(購物中心)及住宅	13,501	零九年五月	零九年十月	一二年四月	134,096
小計			112,366				464,490

概 要

項目	城市	主要用途	地盤面積	實際／估計 建設施工 日期	實際／估計 預售開始 日期	實際／估計 建設竣工 日期	總建築面積／ 總規劃建築 面積
			平方米	年／月	年／月	年／月	平方米
開發中物業							
南京翡翠名園	南京	住宅	7,212	一一年一月	一二年七月	一三年六月	29,976
金輪星光名座	南京	零售(零售店)、辦公室及 酒店式公寓	29,540	一一年十一月	一三年一月	一三年九月	70,396
金輪新都匯	南京	零售(購物中心)、辦公室 及酒店式公寓	9,218	一一年八月	一二年十一月	一三年六月	59,912
金輪星城(二期第10 及18號樓)	揚州	住宅	11,389	一零年六月	一二年十一月	一三年十二月	33,084
小計			57,359				193,368
總計			169,725				657,858

附註：董事確認，於最後實際可行日期，除南京翡翠名園及金輪星光名座外，我們開發中物業的建設工程進度符合我們的開發進度。有關南京翡翠名園及金輪星光名座建設進度的詳情，請參閱本招股章程「業務－監管合規－南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工」一節。有關我們已竣工投資物業及開發中投資物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目」一節。

下表載列我們的已竣工投資物業概覽：

項目	持作投資 總建築面積	截至 二零一二年 六月三十日 可出租面積	截至 二零一二年 六月三十日 實際 租賃面積	截至 二零一二年 六月三十日 出租率 ⁽¹⁾	土地證到期日	竣工日期	截至 二零一二年 九月三十日 應佔 獨立估值	截至 二零一二年 九月三十日 加權 平均租賃 屆滿年期	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 租金收入 總額 ⁽²⁾	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 實際平均 租金 ⁽³⁾	截至二零一二年六月三十日 經營租賃承擔 ⁽⁴⁾		
		平方米	平方米	%			人民幣 百萬元	年	人民幣 百萬元	人民幣／每月 每平方米	一年內	於第二至 第五年(包括 首尾兩年)	於第五年後
		平方米	平方米		年／月	年／月					人民幣百萬元		
金輪國際廣場	28,056	18,308	18,128	99%	二零四四年十月	二零零九年一月	1,740.0	4.3	24.0	221	43.8	89.3	31.4
金輪華爾茲	2,444	2,203	2,203	100%	二零四六年二月	二零一零年二月	156.0	2.8	3.7	279	5.3	9.2	0.4
金輪大廈 ⁽⁵⁾	1,216	1,216	1,216	100%	二零四零年十二月	二零零三年二月	18.9	8.3	0.2	28 ⁽⁶⁾	0.3	1.3	1.2
金輪翠庭園 ⁽⁵⁾	1,021	1,021	1,021	100%	二零四一年四月	二零零二年九月	34.0	1.5	0.4	68 ⁽⁷⁾	0.6	0.5	—
金輪時代廣場	31,205	18,858	15,877	84%	二零四八年二月	二零一二年四月	1,029.0	4.0	15.6	164	12.1	47.8	1.0
總計	63,942	41,606	38,445				2,977.9		43.9		62.1	148.1	34.0

附註：

- (1) 出租率乃以項目的實際租賃面積(即相關租賃協議所指的可出租面積)除以可出租總面積(乃由我們釐定可予出租且並不包括整體公用或用以提供公用服務的面積或用作附屬設施用途的面積)計算。
- (2) 由於新街口地鐵商場並非由本集團擁有，故並無納入上表。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們自新街口地鐵商場錄得物業租賃及經營管理相關收益人民幣4.56百萬元。
- (3) 實際平均租金乃以項目的租金收入除以其實際租賃面積計算。
- (4) 由於新街口地鐵商場並非由本集團擁有，故並無納入上表。截至二零一二年六月三十日，新街口地鐵商場的經營租賃承擔分別約為人民幣8.9百萬元(一年內)及人民幣7.8百萬元(於第二至第五年(包括首尾兩年))。
- (5) 金輪大廈及金輪翠庭園的經營業績並無計入我們於往績記錄期內的財務報表。
- (6) 金輪大廈的實際平均租金相對較低，因該項目於二零零三年竣工，且其全部可出租面積已由一名租戶租賃，為期十年。
- (7) 金輪翠庭園的實際平均租金相對較低，因該項目於二零零二年竣工，且其所處地段受歡迎程度不及我們其他項目。

概 要

下表載列我們於二零一二年九月三十日的開發中投資物業概覽：

項目名稱	持作投資總 規劃建築面積	土地證到期日	施工日期	預計竣工日期	估計開發 成本總額 ⁽¹⁾	應計開發 成本總額 ⁽²⁾	應計 土地成本	應計其他 建設成本	估計日後 開發成本	應佔 獨立估值
	平方米	年/月	年/月	年/月	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
金輪新都匯	18,437	二零四九年七月	二零一一年八月	二零一三年六月	156.1	98.6	62.4	36.2	57.5	260.0

附註：

(1) 「估計開發成本總額」即「應計開發成本總額」與「估計日後開發成本」的總和。

(2) 「應計開發成本總額」即「應計土地成本」與「應計其他建設成本」的總和。

下表載列於所示期間我們的項目及我們向南京地鐵租賃新街口地鐵商場的每平方米平均售價及每平方米實際年均租金：

	平均售價				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米
金輪國際廣場	16,289	18,002	25,366	24,245	29,280
金輪華爾茲	—	17,227	18,627	16,617	—
金輪星城	—	4,276	5,999	4,677	7,404
金輪時代廣場	—	—	—	—	7,632

	實際年均租金				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米	人民幣／ 平方米
金輪國際廣場 (商業)	2,178	2,202	2,532	2,574	2,649
金輪華爾茲 (商業)	—	2,342	3,289	3,203	3,343
金輪時代廣場 (商業)	—	—	2,023	1,578	1,966
新街口地鐵商場 (商業)	—	—	6,637	—	7,650

有關我們的優勢及業務策略的詳情，請分別參閱本招股章程「業務－我們的競爭優勢」及「業務－我們的業務策略」兩節。

概 要

我們的土地儲備及土地收購策略

我們截至二零一二年九月三十日的現有土地儲備如下：

	總建築面積		評估價值	
	平方米	%	人民幣千元	%
已竣工物業				
未售				
商業 ⁽¹⁾	30,829	10.9%	426,600	8.2%
住宅 ⁽²⁾	35,887	12.6%	275,700	5.3%
小計	66,717	23.5%	702,300	13.5%
持作投資	63,942	22.5%	2,977,900	57.5%
已竣工物業小計	130,659	46.0%	3,680,200	71.0%
開發中物業				
未售				
商業 ⁽¹⁾	85,140	30.0%	790,000	15.2%
住宅 ⁽²⁾	49,828	17.5%	453,000	8.8%
小計	134,968	47.5%	1,243,000	24.0%
持作投資	18,437	6.5%	260,000	5.0%
開發中物業小計	153,405 ⁽³⁾	54.0%	1,503,000	29.0%
已竣工物業及開發中物業總計	284,064	100.0%	5,183,200	100.0%

附註：

- (1) 商用物業包括零售、辦公室、土地使用權年期為40或50年的酒店式公寓及停車場。金輪星城一期及二期酒店式公寓的土地使用權年期為40年。
- (2) 住宅物業亦包括土地使用權年期為65年的酒店式公寓。金輪星城及金輪新都匯的酒店式公寓的土地使用權年期為65年。
- (3) 並不包括用作泊車位的若干地下層民防面積及其他附屬設施的建築面積，該等建築面積不可銷售。

於最後實際可行日期，我們所有土地儲備均為已開發或開發中。除我們現有的房地產開發項目外，我們現時並無持有任何其他土地作未來開發用途。

由於收購土地涉及的資本開支龐大且中國房地產市場波動不定，我們自二零零七年起每年謹慎適度吸納一幅土地，確保有效利用資本並增加投資回報。我們已與若干地方政府部門或第三方訂立多份無約束力的意向書（統稱「意向書」），藉以快人一步顯示我們對該等多個潛在開發項目的承諾。經考慮意向書所述該等項目及二三線城市持續發展地鐵系統將為這些城市連接地鐵的商場帶來商機（詳情請參閱本招股章程「行業概覽」一節），我們預期於二零一三年及二零一四年收購超過一幅土地，惟須視乎我們當時可動用財務資源而定，藉以持有充足土地儲備以供未來開發之用。然而，我們須根據有關中國法規通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序及／或取得相關政府批文後，方可取得該等意向書所述地塊的土地使用權。因此，概不保證該等意向書將導致我們收購任何土地使用權。另請參閱本招股章程「風險因素－我們除現有房地產開發項目外並無持有任何其他物業作未來發展用途，且我們未必能夠按合理成本為未來項目找到或收購合適地盤或甚至完全無法找到或收購合適地盤」一節。

概 要

我們並無就每年收購的土地面積設立特定目標。除意向書所述的未來土地收購外，我們亦會在考慮下列因素後物色其他商機：

- 中國宏觀社會經濟趨勢及地鐵系統發展；
- 有關中國房地產行業發展的政府政策及法規；
- 我們的財務資源；
- 項目所在位置及是否連接或鄰近地鐵站或其他交通樞紐的地段；及
- 潛在開發項目的總規劃建築面積是否不超過300,000平方米及預計總投資額上限為人民幣10億元。

下表載列意向書的潛在開發項目簡介：

編號	項目	規劃建築	預期投資總額	支付款項	預期付款安排			預期建設施工日期
		面積		二零一二年	二零一三年 ⁽²⁾	二零一四年 ⁽⁶⁾	二零一五年 ⁽³⁾	
		平方米	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
1	雙龍大道項目 ⁽¹⁾	55,324	420,000	42,376	98,624	169,000	110,000	二零一三年第三季度
2	勝太路項目	161,212	1,000,000	—	75,000	325,000 ⁽⁴⁾	250,000	二零一四年第二季度
3	中國藥科大學地鐵站項目	128,173	600,000	—	140,000	170,000 ⁽⁵⁾	150,000	二零一四年第二季度
4	南京拖板橋項目	22,000	160,000	—	62,500	82,500	10,000	二零一四年第一季度
5	株洲雲龍項目 ⁽⁷⁾	250,000	850,000	60,000	60,000	250,000	250,000	二零一四年第一季度
總計		616,709	3,030,000	102,376	436,124	996,500	770,000	

附註：

- (1) 我們於二零一二年十月底成功投得該項目收購有關土地。截至最後實際可行日期，我們並未訂立有關土地使用權出讓合同，但預期於二零一三年第一季訂立該合同。我們計劃於二零一三年第三季前動工興建該項目，並於二零一四年第二季前開始進行預售。該項目的預計總投資額為人民幣420百萬元，包括購地成本人民幣141百萬元及預期建設成本人民幣279百萬元。我們已就土地收購於二零一二年前支付按金人民幣42,376,000元，並預期於二零一三年第一季訂立土地使用權出讓合同前（有關訂立期限為二零一三年五月初）再支付人民幣28,124,000元，並按照有關土地使用權出讓合同待定條款於二零一三年第三季預計動工興建日期前支付餘款人民幣70,500,000元。我們預期以營運現金流入（主要為我們項目的預售所得款項）、全球發售所得款項及銀行貸款（倘需要）撥付該項目的投資總額。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目－雙龍大道項目」一節。
- (2) 僅指預期購地成本。
- (3) 僅指預期建設成本。
- (4) 即預期購地成本人民幣275百萬元與預期建設成本人民幣50百萬元的總和。
- (5) 即預期購地成本人民幣140百萬元與預期建設成本人民幣30百萬元的總和。
- (6) 除上文附註(4)及(5)提及的預期購地成本外，所有其他款項指預期建設成本。
- (7) 我們已就可能收購該項目土地支付按金人民幣60.0百萬元。根據該項目的意向書，倘我們未能取得有關土地使用權，我們有權獲全數退回該筆按金。我們預期就該項目於二零一三年支付餘下購地成本人民幣60.0百萬元，以及於二零一四年及二零一五年分別承擔建設成本約人民幣250.0百萬元及人民幣250.0百萬元。

我們計劃以營運現金流入(主要為我們現有開發中項目及該等潛在開發項目的預售所得款項)、全球發售所得款項及銀行貸款(倘需要)為該等潛在項目提供資金。有關我們就潛在開發項目訂立意向書的策略詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目」一節。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中大部分風險並非我們所能控制。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。

我們認為以下為可能對我們產生重大不利影響的若干主要風險：(i)於往績記錄期內，我們的投資物業公平值收益佔我們的純利主要部分，而我們的投資物業公平值可能不時波動。與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較，預期截至二零一二年十二月三十一日止年度的投資物業公平值收益不會大幅增加，甚至可能下跌。投資物業公平值收益的任何大幅下跌將對我們的盈利能力產生重大不利影響；(ii)我們於往績記錄期內未能全面遵守適用的中國法律法規；及(iii)我們於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得經營活動現金流出淨額。

由於不同投資者對釐定風險的重大程度存在不同詮釋及標準，務請閣下細閱本招股章程「風險因素」一節。

競爭

我們在競爭激烈的行業內參與競爭。中國房地產市場高度分散，大部分房地產開發企業在其目標市場所佔的市場份額並不大。我們的主要競爭對手包括全國及地區房地產開發企業，某些競爭對手擁有更佳往績記錄、更雄厚財務、營銷及土地資源、更龐大銷售網絡及更高知名度品牌。尤其是，我們面對著我們的主要市場江蘇省及湖南省新近推出的房地產項目數目不斷增加造成的競爭，該等項目將與我們的項目展開競爭並可能對我們房地產單位銷售及／或租賃定價造成不利影響。尤其是，由於按所需資本資源計從事有關業務的入行門檻相對較低，故我們在競爭甚大的市場經營房地產租賃及經營管理業務。

有關競爭的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－中國房地產市場競爭甚大，我們的房地產開發業務、物業租賃及經營管理業務的激烈競爭，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

中國政府對房地產市場採取的宏觀調控措施

中國政府最近推出多項新政策，旨在限制中國物業價格大幅上升。該等措施可分為四類：(i)限制房地產開發企業的投機行為；(ii)限制就支付土地價款融資；(iii)限制住宅物業買家的投機行為；及(iv)中國政府鼓勵購買小套型住房及建設保障性住房。有關上述法規的詳情，請參閱本招股章程「法規－中國政府宏觀調控措施的影響」一節。

董事認為，該等政策並無及不會對我們的業務營運構成任何重大不利影響，原因在於(i)截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，金輪星城的住宅物業及金輪時代廣場的商用物業預售的平均合約價並未受到不利影響；(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，我們在取得銀行貸款方面並未遇到任何困難；及(iii)我們綜合型商業項目中的住宅單位以江蘇省及湖南省的大眾市場購房者為目標客戶。截至二零一二年九月三十日，根據有關中國法律及法規，我們住宅物業(已竣工及開發中)的可供銷售總建築面積中約29,347平方米或81%為中小戶型普通商品房，仍將為我們住宅房地產開發的重點。我們相信，此一住宅市場分部的需求更為穩定一致，與目標為較高收入家庭及房地產投資者的豪華住宅開發項目比較，此目標市場因購買價格較低而較易為人們所負擔。

然而，倘若該等措施尚未推出，難以完全確定該等措施對本集團的表現所造成的影響或難以準確估計本集團的銷量及營業額。董事確認，我們於往績記錄期至最後實際可行日期並無任何重大的取消銷售事項。中國法律顧問君合律師事務所表示，近月來中國法律及法規(無論在國家層面或在南京、揚州及株洲)概無旨在加強規管房地產開發商的預售活動或採取措施限制銀行融資(包括收購計劃預先取得的融資)的任何重大變更。

過往違規事件

我們於往績記錄期未能全面遵守適用的中國法律及法規，因而導致若干違規事件，包括(i)南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工、(ii)於通過竣工驗收前交付金輪時代廣場的若干物業單位、(iii)未有為金輪時代廣場的若干租賃物業完成租賃登記、(iv)並無為我們的若干僱員繳付住房公積金及(v)向我們當時的關聯公司南京金輪房地產(其於二零一二年六月十八日成為我們的全資附屬公司)授出貸款。截至最後實際可行日期，除南京翡翠名園及金輪星光名座延遲竣工外，我們已修正所有其他違規事件。就此，我們可能遭徵收的最高罰金約人民幣22.4百萬元，有關當局可能沒收在相關期限前建設尚未竣工的部分土地而毋須向我們付款。有關該等違規事件的理由及相關補救及預防措施詳情，請參閱本招股章程「風險因素－我們可能無法或根本不能符合我們的項目開發進度及按時完成我們的項目」及「業務－監管合規」兩節。

概 要

財務資料概要

我們於往績記錄期的營運持續錄得盈利。於二零一一年，我們的純利為人民幣513.2百萬元，較二零一零年的人民幣293.4百萬元增加74.9%。我們亦於截至二零一二年六月三十日錄得穩健的淨負債與權益比率15.0%，原因是我們從收購土地以至建設的整個運作均嚴格遵守財務紀律。我們擬繼續採取嚴謹的財務策略。

投資物業的公平值收益佔我們於往績記錄期的純利主要部分，然而，該等收益可能不時波動。詳情請參閱本招股章程「風險因素－於往績記錄期內，我們的投資物業公平值收益佔我們的純利主要部分，而我們的投資物業公平值可能不時波動及日後可能大幅下降，這可能對我們的盈利能力產生重大不利影響」一節。

綜合全面收益表及財務狀況表項目摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	493,800	483,524	524,495	167,230	662,351
毛利	206,154	140,992	241,061	70,068	321,781
投資物業公平值變動	250,183	306,900	539,919	229,579	75,000
以下人士應佔溢利及全面收入總額：					
本公司擁有人	263,403	280,744	498,488	187,892	198,767
非控股權益	15,033	12,632	14,705	8,134	7,916
	<u>278,436</u>	<u>293,376</u>	<u>513,193</u>	<u>196,026</u>	<u>206,683</u>
以下人士應佔溢利及全面收入總額 (不包括公平值收益及有關遞延稅項)：					
本公司擁有人	83,274	58,894	103,446	22,554	145,443
非控股權益	7,525	4,307	4,808	1,288	4,990
	<u>90,799</u>	<u>63,201</u>	<u>108,254</u>	<u>23,842</u>	<u>150,433</u>
	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,058,443	1,421,378	1,175,695		1,125,256
流動負債	975,153	1,249,910	1,178,662		756,582
流動資產(負債)淨值	<u>83,290</u>	<u>171,468</u>	<u>(2,967)</u>		<u>368,674</u>
資產淨值	1,354,631	1,635,894	2,077,334		2,640,968
總資產	<u>3,039,726</u>	<u>3,800,116</u>	<u>4,254,543</u>		<u>4,477,322</u>

綜合現金流量表項目摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額	26,684	261,480	134,012	118,520	(75,434)
投資活動(所用)所得現金淨額	(10,793)	(158,269)	(99,997)	(94,034)	16,586
融資活動所得(所用)現金淨額	158,503	75,693	(225,540)	(108,518)	(45,404)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	174,394	178,904	(191,525)	(84,032)	(104,252)
於年/期初的現金及現金等價物	34,868	209,262	388,166	388,166	196,641
於年/期末的現金及現金等價物	<u>209,262</u>	<u>388,166</u>	<u>196,641</u>	<u>304,134</u>	<u>92,389</u>

概 要

我們於截至二零一二年六月三十日止六個月的經營活動現金流出淨額為人民幣75.4百萬元，乃主要由於南京翡翠名園於二零一二年七月開始預售，以及預期金輪星光名座於二零一三年一月開始預售，使期內預售活動減少而令來自預售物業的按金及預付款項減少人民幣472.5百萬元，以及就我們的株洲雲龍項目收購持作開發以供銷售的租賃土地而增加預付款項人民幣60.0百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，我們預售2,828平方米金輪星城的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,521元)，以及3,025平方米金輪時代廣場的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣7,893元)。於截至二零一一年六月三十日止六個月，我們預售10,377平方米金輪星城住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,442元)，以及4,030平方米金輪時代廣場住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣6,241元)。有關分析的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－經營活動所得現金淨額」一節。

最近發展

我們的業務、財務狀況及經營業績受到(其中包括)整體宏觀經濟狀況、市場及中國政府採取的監管措施所影響。我們截至二零一二年十二月三十一日止六個月的收益及純利預期將較截至二零一二年六月三十日止六個月減少超過50%。截至二零一二年六月三十日止六個月，我們的絕大部分收益來自出售金輪時代廣場，其可銷售總建築面積經已於該期間售出相當部分。鑒於金輪時代廣場的可銷售總建築面積只有小部分預期於二零一二年六月三十日後出售，而且絕大部分現有開發中物業預期於二零一二年後出售，我們預期截至二零一二年十二月三十一日止六個月的銷售額及收益將有所減少。此外，我們預期截至二零一二年十二月三十一日止六個月我們的投資物業不會錄得任何公平值收益。於二零一二年下半年及截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們預期收益、溢利及現金流量主要來自銷售及／或預售金輪新都匯、金輪星光名座、南京翡翠名園及金輪星城二期的物業單位，其次則來自金輪國際廣場、金輪時代廣場及金輪華爾茲的租金收入。截至二零一二年十二月三十一日止六個月，我們預售所得款項預期將約為人民幣375.9百萬元。概不保證我們的房地產開發及物業租賃及經營管理業務將繼續以我們於往績記錄期內達成的增長水平發展。

就我們所知，中國整體經濟及市場狀況概無任何重大變動從而對我們自二零一二年六月三十日起至最後實際可行日期的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。期內我們預售物業的每平方米的平均合約價維持相對穩定。截至二零一二年九月三十日止三個月，我們預售1,035.93平方米金輪星城的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,469元)，截至二

概 要

零一二年六月三十日止六個月則為每平方米人民幣8,521元。截至二零一二年九月三十日止三個月，我們預售1,638平方米金輪時代廣場的住宅物業(平均合約價為每平方米人民幣8,311元)，截至二零一二年六月三十日止六個月則為每平方米人民幣7,632元。

截至二零一二年六月三十日止六個月，我們已就株洲雲龍項目(根據相關意向書的潛在房地產開發項目之一)可能收購持作開發的租賃土地預付按金人民幣60.0百萬元。此外，我們就雙龍大道項目可能收購土地支付按金約人民幣42.0百萬元，並於二零一二年十月成功投得該項目收購有關土地。我們將遵守中國適用法律及法規的所有必需程序，並預期將於二零一三年第一季訂立土地使用權出讓合同。

預計全球發售的上市開支、佣金連同經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費總額將約為57.8百萬港元，其中35.5百萬港元預期於上市後資本化。餘下22.3百萬港元已經或預期將於我們損益賬中扣除，其中約1.8百萬港元及9.2百萬港元分別於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月扣除，而7.6百萬港元及3.7百萬港元則分別預期於截至二零一二年十二月三十一日止六個月及二零一三年扣除。

董事確認，自二零一二年六月三十日(即我們的最近期經審核財務報表編製日期)以來，直至本招股章程日期，我們的財務或營運狀況或前景概無其他重大不利變動。

發售統計數據

每股發售價：	每股發售股份1.38港元至每股發售股份1.72港元
上市時的市值：	2,484百萬港元(按發售價每股發售股份1.38港元計算)至3,096百萬港元(按發售價每股發售股份1.72港元計算)
發售規模：	初步為450,000,000股股份(不包括因超額配股權獲行使而將予發售的股份)
超額配股權：	佔根據全球發售初步提呈的股份數目最多15%

概 要

所得款項用途 (假設超額配股權 本公司自全球發售所得款項淨額為639.70百萬港元：
不獲行使及假設發售價為

每股發售股份1.55港元
(即指示性發售價範圍的
中位數))：

- 50% (相當於約319.85百萬港元) 用於撥付新項目資金，包括我們已就其訂立意向書的潛在開發項目的購地及初步建設成本。有關該等潛在開發項目的詳情，請參閱「業務－我們的房地產項目－潛在開發項目」一節。倘我們未能獲得任何該等潛在開發項目的土地使用權，或我們決定不進行任何該等潛在開發項目，則我們將繼續探索其他潛在開發項目，並將全球發售所得款項用於拓展業務；
- 40% (相當於約255.88百萬港元) 用於撥付我們的開發中項目的開發資金，包括：
 - (a) 108.93百萬港元用於建設金輪星光名座；
 - (b) 73.53百萬港元用於建設金輪星城二期；
 - (c) 61.21百萬港元用於建設金輪新都匯；及
 - (d) 12.21百萬港元用於建設南京翡翠名園；及
- 10% (相當於約63.97百萬港元) 用作營運資金及其他一般企業用途。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動 (扣除遞延稅項)

前綜合純利預測

不少於人民幣213.93百萬元

加：截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益 (扣除遞延稅項)

人民幣56.25百萬元

本公司擁有人應佔綜合純利預測

不少於人民幣270.18百萬元

未經審核備考每股基本盈利預測⁽¹⁾

人民幣0.15元

附註：

- (1) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合純利預測 (有關基準及假設概述於本招股章程附錄三A節) 及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行及發行在外股份加權平均數1,799,968,832股計算。

股份加權平均數1,799,968,832股乃以二零一二年一月一日直至招股章程日期期間已發行及發行在外股份、根據全球發售將予發行的450,000,000股股份以及根據資本化發行將予發行的1,348,000,000股股份而計算 (假設全球發售、資本化發行及重組已於二零一二年一月一日完成)，且並無計及根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。

概 要

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合純利預測，並無計及假設本公司已於二零一二年一月一日收到全球發售所得款項而應賺取的任何利息收入。

- (2) 鑒於本集團投資物業的公平值實際變動存在不明朗因素且涉及諸多可能，故於編製以下未經審核備考財務資料時並無考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團投資物業的公平值變動。計算所用基準及假設與上文附註(1)所載者相同，惟以本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前綜合純利預測計算。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)

前綜合純利預測

不少於人民幣213.93百萬元

截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前

未經審核備考每股基本盈利預測

人民幣0.12元

下表概述投資物業公平值變動對我們純利預測的影響的敏感度分析：

投資物業公平值變動	-5%	-10%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值(減少)增加	(161,530)	(323,060)	161,530	323,060
純利(減少)增加	(121,148)	(242,295)	121,148	242,295
純利(減少)增加百分比	(44.8%)	(89.7%)	44.8%	89.7%

附註：董事於上述敏感度分析中，就本集團投資物業(包括金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場)於往績記錄期內的公平值變動採納較基本情況增/減5%及10%的範圍。就金輪國際廣場及金輪華爾茲而言，該等項目已於往績記錄期內竣工，而我們已參考該等項目於二零零九年至二零一一年複合年增長率分別約6.0%及5.4%及二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長率分別約10.4%及7.7%。就金輪時代廣場而言，該項目於二零一一年十二月三十一日後竣工，而我們已參考其於二零一一年十二月三十一日至二零一二年六月三十日的增長率約2.3%。此外，我們已考慮到可能影響我們投資物業公平值的若干因素，包括項目的過往租金及售價變動、南京及株洲的過往房地產市場增長、鄰近可資比較物業的現行市場租金及中國的整體經濟及監管環境。

董事認為，由於將於二零一二年十二月三十一日前交付的所有物業已經預售，且將予出售物業的售價及建築面積已於本集團與客戶訂立的預售合約中釐定，故呈列平均售價及待售建築面積變動影響的敏感度分析並無意義。

未經審核備考有形資產淨值

	於 二零一二年 六月三十日 本公司 擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 每股有形資產淨值
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣) (港元)
根據發售價每股發售股份1.38港元計算	2,640,968	468,808	3,109,776	1.73 2.13
根據發售價每股發售股份1.72港元計算	2,640,968	587,816	3,228,784	1.79 2.20

附註：有關所用假設及計算方法的進一步詳情，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

股息政策

在無任何可能影響可供派發儲備金額的情況下(無論是否因虧損或其他情況)，董事會現擬向股東分派不少於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年我們的可供分派溢利(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)的30%作為股息。有關我們股息政策的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息政策」一節。